

RAPORT DE EVALUARE
a
PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
"APARTAMENT CU 1 CAMERĂ"

**situată în municipiul Sf.Gheorghe, Str. Lăcrimioarei,
bl.9, sc.C, ap.2, județul Covasna**

- iunie 2019-

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Către,

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna

Evaluatorul autorizat EPI, KUNA ADRIENE, având legitimația de evaluator autorizat ANEVAR nr 18174, valabilă pentru anul 2019, în urma solicitării dumneavoastră am efectuat evaluarea proprietății imobiliare - Apartament cu 1 cameră, situată în municipiul Sf.Gheorghe, Str. Lăcrimioarei, bl.9, sc.C, ap.2, județul Covasna.

Data de referință al raportului de evaluare al proprietății imobiliare este de 27 iunie 2019. La această dată raportul de referință lei / euro este de 4,7224 Lei/EURO.

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare este de:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	72.700 RON echivalent 15.400 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

Sf.Gheorghe, 01.07.2019

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



Capitolul 1

INTRODUCERE

1.1. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

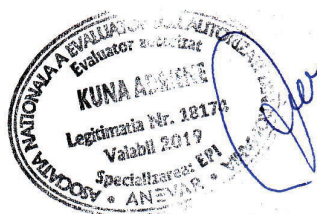
Raportul de evaluare a proprietății imobiliare – Apartament cu 1 cameră, situată în municipiul Sf.Gheorghe, Str. Lăcrimioarei, bl.9, sc.C, ap.2, județul Covasna, a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2018:

SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare bibliografia folosită este:

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2018,
- Ghidurile de Evaluare (GEV) ale ANEVAR ediția 2018,
- Sorin V Stan, Irina Bene – Evaluarea proprietății imobiliare. Aplicații, Editura Iroval București 2012

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



1.2. CUPRINS

Scrisoare de înaintare	3
Capitolul 1. Introducere	
1.1.Declarație de conformitate	4
1.2.Cuprins	5
1.3.Certificare.....	6
1.4.Rezumatul faptelor și concluzii.....	7
Capitolul 2. Termenii de referință ai evaluării	
2.1.Identificarea clientului.....	9
2.2.Scopul evaluării.....	9
2.3.Identificarea proprietății.....	9
2.4.Drepturile de proprietate.....	9
2.5.Tipul valorii estimate.....	10
2.6.Data estimării valorii.....	10
2.7.Moneda raportului.....	10
2.8.Documentarea pentru elaborarea evaluării	10
2.9. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	10
2.10. Ipoteze ipoteze speciale.....	11
2.11.Restrictții de utilizare, distribuire sau publicare	12
Capitolul 3. Prezentarea datelor	
3.1. Aspecte juridice.....	13
3.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	13
3.3. Descrierea proprietății imobiliare.....	19
3.4. Studiu de vandabilitate.....	20
Capitolul 4. Analiza datelor	
4.1. Analiza în conceptul C.M.B.U.....	22
4.2. Abordarea prin piață	22
4.3. Abordarea prin venit	27
4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	28
Capitolul 5. Anexe	30

1.3. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- Afirmările prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care este subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce îmi revine drept onorariu pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- Evaluatorul a respectat conceptele și instrucțiunile Standardelor de Evaluare a bunurilor (2018), al Ghidurilor de Evaluare (GEV).

Proprietatea a fost inspectată personal în data de 27.06.2019.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) evaluator autorizat în evaluarea proprietăților imobiliare, având competența necesară întocmirii acestui raport.

Subsemnatul evaluator am încheiat asigurarea de răspundere civilă profesională pentru anul 2019 la Allianz Tîriac Asigurări S.A.

Raportul de evaluare cuprinde 30 pagini (fără anexe), la care se adaugă anexele prezentate la capitolul 5.

Sf. Gheorghe 01.07.2019.

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



1.4. REZUMATUL FAPTELOR ȘI CONCLUZII

CLIENT:

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605.

PROPRIETAR:

REGIA AUTONOMĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI LOCATIVĂ SF.GHEORGHE.

UTILIZATOR(I):

MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605.

SCOPUL EVALUĂRII:

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea valorificării acesteia.

PROPRIETATE EVALUATĂ:

Obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea imobiliară – Apartament cu 1 cameră, situată în municipiul Sf.Gheorghe, Str. Lăcrimioarei, bl.9, sc.C, ap.2, județul Covasna, apartament cu 1 cameră și dependințe, cu suprafața utilă de 28,45 mp, cota de participare la părțile de uz comun de 10/388 parte, înscrisă în CF nr.24311-C1-U33 al localității Sf.Gheorghe.

TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare, în vederea valorificării.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare a proprietății imobiliare este de **27 iunie 2019**. La această dată raportul de referință lei / euro este de **4,7224 lei/1 EUR**.

IPOTEZE SPECIALE

- ◇ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către MUNICIPIUL SF.GHEORGHE. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluatorul nu are cunoștințe a îngrădirii a dreptului de proprietate altele decât cele enumerate mai jos sau de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- ◇ Conform extraselor CF prezentate evaluatorului proprietatea nu este grevată de sarcini.

CONCLUZII PRIVIND VALOAREA DE PIATĂ:

În opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare, apartament cu 1 cameră, situată în municipiul Sf.Gheorghe, Str. Lăcrimioarei, bl.9, sc.C, ap.2, județul Covasna, este de:

72.700 RON echivalent cu **15.400 EUR**

- Valoarea estimată nu este afectată de TVA (asimilabil fără TVA).
- Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



Capitolul 2

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Elaborarea prezentului raport de evaluare s-a efectuat în următoarele etape:

1. Stabilirea conceptului metodologic privind conținutul și structura raportului de evaluare.
2. Inspekția patrimonială al activelor care conțin bunurile imobiliare.
3. Culegere de date, informații și documente necesare elaborării raportului.
4. Selectarea și corelarea datelor și a informațiilor.
5. Alegerea metodelor de evaluare.
6. Abordarea în prisma metodelor de evaluare alese.
7. Selectarea valorilor reprezentative pentru stabilirea valorii juste.
8. Rezultatul evaluării.

2.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Destinatarul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în municipiul Sf.Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, județul Covasna, având CIF 4404605.

2.2. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare, **în vederea valorificării acesteia**.

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea imobiliară – Apartament cu 1 cameră, situată în municipiul Sf.Gheorghe, Str. Lăcrimioarei, bl.9, sc.C, ap.2, jud.Covasna.

Identificarea proprietății s-a realizat pe baza documentelor, informațiilor și datelor puse la dispoziția evaluatorului, respectiv cu ocazia inspekției efectuate în prezența reprezentantului proprietarului. Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală.

2.4. DERPTURILE DE PROPRIETATE

Proprietatea imobiliară de evaluat este proprietatea REGIA AUTONOMĂ DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ ȘI LOCATIVĂ SF.GHEORGHE, conform documentelor anexate (Extras de Carte Funciară nr.24311-C1-U33 –Anexa 1).

Dreptul de proprietate este evaluat integral, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate, considerat conformă cu situația faptică.

Proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini.

2.5. TIPUL VALORII ESTIMATE

La cererea beneficiarului se va estima valoarea de piață a proprietății imobiliare, în vederea valorificării.

Definirea valorii estimate este prezentată mai jos.

Conform SEV 100 - Cadrul general:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință al raportului de evaluare a **proprietății imobiliare**, este de **27 iunie 2019**. La această dată raportul de referință lei / euro este de **4,7224 lei/1 EUR**.

2.7. MONEDA RAPORTULUI

Valorile exprimate în cursul raportului, respectiv valoarea estimată sunt în moneda națională, adică în **LEI**, folosind prescurtarea internațională de **RON**. Totodată pe parcursul raportului poate să apare și alte monede, care vor fi transformate la moneda națională, respectiv valoarea finală se va exprima și în **EURO**, raportul de referință la data evaluării fiind de **4,7224 lei/1 EUR**. Opinia finală a evaluării este prezentată în **RON** și în **EUR**.

2.8. DOCUMENTAREA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII

Evaluatorul a identificat și inspectat proprietatea în data de 27.06.2019. Documentarea necesară pentru elaborarea raportului de evaluare precum și studiul foto aferent au fost realizate la data inspecției efectuate la fața locului. S-a efectuat o inspecție vizuală a stării de fapt a proprietății, aceste aspecte sunt prezentate în prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul consideră că în afara datelor pe care le-a cules cu ocazia inspecției, există și alte documente și date, însă acestea nu au fost puse la dispoziția lui sau nu are cunoștință de ele.

2.9. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA

Pe parcursul elaborării raportului de evaluare s-au folosit următoarele surse:

- informații necesare existente în bibliografia de specialitate
- informații furnizate de Municipiul Sf.Gheorghe
- informații din mica publicitate
- informații din pagini specializate de internet

La elaborarea raportului de evaluare au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație; după cunoștința evaluatorului toate datele sunt corecte. Aceste informații provin din surse oficiale și neoficiale și prezintă câteodată asupra veridicității datelor o garanție mai puțin credibilă. Din aceste date s-au selectat informațiile care sunt specifice și cele mai concludente pentru evaluarea bunului imobil subiect al acestui raport.

2.10. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Evaluatorul a identificat proprietatea conform actelor puse la dispoziție de către beneficiar; locația și limitele proprietății indicate se consideră a fi corecte.

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății corespund cu documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în prezentul raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE:

- Valoarea opinată în prezentul raport este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în situațiile în care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor prezentate pe parcursul raportului; dacă se va demonstra că una sau mai multe ipoteze, sub care a fost realizat raportul de evaluare, nu este valabilă, valoarea estimată poate fi invalidă;
- Aspectele juridice (descrierile legale ale dreptului de proprietate) și cele legate de posibilitatea de utilizare în continuare a proprietății se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către MUNICIPIUL SF.GHEORGHE. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există prezența unor contaminări naturale sau chimice asupra proprietății analizate sau a proprietăților vecine care să afecteze valoarea proprietății studiate. Evaluatorul nu a efectuat o inspecție și nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții care să indice prezența contaminărilor cu substanțe/materiale periculoase. Valorile sunt exprimate în ipoteza că nu există asemenea contaminări. În cazul în care se va stabili ulterior că totuși există asemenea contaminări pe proprietatea studiată sau pe cele din vecinătatea acesteia, poate duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație asupra existenței condițiilor ascunse ale structurii clădirii sau altor factori nevizibili la inspecție care ar putea influența valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau efectuarea unor studii necesare pentru a descoperii aceste aspecte ascunse;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în studiu se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare. Orice modificare a condițiilor pieței poate duce la modificarea rezultatelor raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile având în vedere datele disponibile la data evaluării;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice se presupun a fi corecte;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra imobilului, efectuând doar o inspecție vizuală și nu a intenționat defecte sau deteriorări ale construcției sau ale instalațiilor altele decât cele aparente. Prezența unor astfel de deteriorări ar putea afecta în mod negativ valoarea; Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestuia și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativă;

- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor proprietatea analizată;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizatorul raportului de evaluare, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia;
- În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării;

IPOTEZE SPECIALE:

- ◇ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către MUNCIPUL SF.GHEORGHE. Dreptul de proprietate este considerat valabil. Evaluatorul nu are cunoștințe a îngrădirii a dreptului de proprietate altele decât cele enumerate mai jos sau de înstrăinare de nici un fel al imobilului supus evaluării.
- ◇ Conform extraselor CF prezentate evaluatorului proprietatea nu este grevată de sarcini.

2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare. Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai pentru informarea beneficiarului și a utilizatorului desemnat, respectiv MUNCIPUL SFÂNTU GHEORGHE.

Capitolele și părțile studiului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul își rezervă dreptul de a include datele din prezentul raport de evaluare în baza proprie de date cu respectarea drepturilor de confidențialitate prevăzute în legislația specifică.

Capitolul 3

PREZENTAREA DATELOR

3.1. ASPECTE JURIDICE

Proprietatea imobiliară, obiectul prezentului raport de evaluare este înscrisă în Cartea Funciară nr.24311-C1-U33, al localității Sf.Gheorghe, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sf.Gheorghe pentru informare la data de 21.06.2019.

Evaluatorului s-a pus la dispoziție extras de carte funciară al cărui data de eliberare este 21.06.2019– din care s-au extras datele prezentate privind dreptul de proprietate și sarcinile, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. De la data eliberării până la data de referință al raportului este posibilă să existe și alte înscrisuri, însă despre care evaluatorul nu are cunoștință.

Nu am avut la dispoziție documentație cadastrală.

3.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

În ultimul trimestru din 2018 prețurile apartamentelor s-au înscris pe un trend ușor ascendent în marile orașe monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. La fel ca în cele trei luni anterioare, majorările de preț s-au situat sub pragul de 2% – evoluție aflată în deplin acord cu tendința de la nivel național. Excepția de la regula creșterilor de preț o constituie Iașiul, unde așteptările proprietarilor s-au menținut, practic, constante, la o valoare de 980 de euro pe metru patrat util.

La fel ca în trimestrul anterior, în T4 2018 au existat câteva reședințe de județ unde au avut loc creșteri de preț mai mari decât media națională (spre deosebire de ceea ce s-a întâmplat în marile centre regionale). Este vorba, în primul rând, despre Slatina, unde a fost consemnat un avans de 8,3% (până la 930 de euro pe metru patrat util). Pe următoarele locuri în clasament, dar cu marje mai mici de creștere, s-au situat Slobozia (+3,7%, până la 670 de euro pe metru patrat util), Suceava (+3,5%, până la 850 de euro pe metru patrat util), Alexandria (+3,4%, până la 590 de euro pe metru patrat util) _i Drobeta Turnu Severin (+3,2%, până la 640 de euro pe metru patrat util).

La nivel național, exista, în momentul de față, șase mari reședințe de județ în care prețul mediu solicitat pentru un metru patrat de apartament se situează la peste 1.000 de euro pe metru patrat util, potrivit datelor Imobiliare.ro și Analize Imobiliare. În fruntea clasamentului se afla în continuare Cluj-Napoca, cu o medie de 1.530 euro pe metru patrat util, orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.300 euro pe metru patrat util), apoi de Timișoara (cu 1.200 de euro pe metru patrat), de Constanța (1.140 de euro pe metru patrat), de Craiova (1.090 euro pe metru patrat) și Brașov (cu 1.080 de euro pe metru patrat). Târgu Mureș, care reușise, trimestrul trecut, să atingă pragul de 1.000 de euro pe metru patrat, a coborât sub aceasta valoare, la 980 de euro pe metru patrat util. La polul opus, cele mai ieftine apartamente disponibile spre vânzare pot fi găsite, la fel ca în trimestrele anterioare, în reședințele de județ din jumătatea de sud a țării. Pe primul loc în clasamentul celor mai accesibile locuințe se situează în continuare Reșița, unde prețul mediu solicitat pentru un apartament s-a menținut la o valoare de 500 de euro pe metru patrat util, iar pe locul al doilea se situează Giurgiu, cu o medie de 520 de euro pe metru patrat în Giurgiu (în scădere cu 2,1% față de cele trei luni anterioare, de la 530 de euro pe metru patrat util). Aceste două orașe

Raport de evaluare – APARTAMENT CU 1 CAMERĂ

sunt urmate de Alexandria, unde un apartament poate fi achiziționat cu 590 de euro pe metru patrat util, de Târgoviște (630 de euro pe metru patrat util) și, respectiv, de Drobeta Turnu Severin (640 de euro pe metru patrat util).

Cele mai mari prețuri/mp Evoluția prețului în ultimele 3 luni	+0,9%	+1,1%	+1,2%	+0,6%	-0,6%
	1.530 € Cluj-Napoca	1.300 € București	1.200 € Timișoara	1.140 € Constanța	1.090 € Craiova
Cele mai mici prețuri/mp Evoluția prețului în ultimele 3 luni	0%	-2,1%	+3,4%	+1,6%	+3,2%
	500 € Reșița	520 € Giurgiu	590 € Alexandria	630 € Târgoviște	640 € Drobeta Turnu-Severin
Cele mai mari creșteri de preț/mp Evoluția prețului în ultimele 3 luni	+8,3%	+3,7%	+3,5%	+3,4%	+3,2%
	930 € Slatina	670 € Slobozia	850 € Suceava	590 € Alexandria	640 € Drobeta Turnu-Severin
Cele mai mici creșteri de preț/mp Evoluția prețului în ultimele 3 luni	-6,2%	-2,7%	-2,1%	-1,3%	-0,7%
	840 € Miercurea-Ciuc	750 € Botoșani	520 € Giurgiu	980 € Târgu-Mureș	860 € Alba Iulia

Sursa: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

În ultimul trimestru din 2018, piața închirierilor de apartamente s-a menținut, per ansamblu, la un nivel stabil din punctul de vedere al prețurilor cerute de către proprietari. Astfel, suma medie solicitată pentru un apartament cu două camere de tip confort 1 (construit între anii 1980 _i 2000) din Cluj-Napoca s-a menținut la valoarea de 400 de euro pe luna valabilă și trimestrul trecut. O situație similară poate fi observată și în București, unde pretențiile proprietarilor de asemenea unități locative se situează tot la un nivel de aproximativ 370 de euro pe luna. În perioada analizată, și chiriile medii din Iași și Timișoara, alte două centre universitare importante, au rămas la un nivel constant pe segmentul locuințelor bicamerale – aici, un apartament cu o suprafață utilă cuprinsă între 50 și 60 de metri pătrați poate fi închiriat cu aproximativ 300 de euro pe luna, la fel ca în trimestrele anterioare. În Brașov, suma medie solicitată pentru o proprietate similară s-a menținut la o valoare de 310 euro pe luna.

Acceași tendință de stabilizare poate fi observată și în reședințele de județ cu cele mai accesibile chirii. Astfel, în Drobeta Turnu-Severin, un apartament cu două camere poate fi închiriat tot cu 150 de euro pe luna, în vreme ce o unitate locativa similară ajunge la 170 de euro pe luna în Reșița și Râmnicu Vâlcea (la fel ca trimestrul trecut), la 175 de euro pe luna în Zalău, la 176 de euro pe luna în Slobozia și, respectiv, la 177 de euro pe luna în Sfântu Gheorghe.

Sursă: Analize Imobiliare și Imobiliare.ro

Nivelul chiriilor prețului mediu cerut de închiriere lunar pentru un apartament cu 2 camere, confort 1, construit între 1980-2000

Raport de evaluare – APARTAMENT CU 1 CAMERĂ

Drobeta Turnu-Severin	150
Râmnicu Vâlcea	170
Reșița	170
Zalău	175
Slobozia	176
Sfântu Gheorghe	177
Buzău	180
Satu Mare	188
Piatra-Neamț	190
Calărași	192
Suceava	193
Alexandria	200
Târgoviște	200
Vaslui	200
Arad	200
Bacău	200
Târgu-Jiu	200
Oradea	200
Baia Mare	200
Slatina	200
Bistrița	200
Deva	200
Alba Iulia	205
Pitești	214
Giurgiu	215
Brăila	215
Galăț	220
Botoșani	230
Craiova	230
Focșani	235
Ploiești	250
Tulcea	250
Sibiu	250
Târgu Mureș	250
Constanța	250
Timișoara	300
Iași	300
Brașov	310
București	366
Cluj-Napoca	400

Potrivit datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), pe parcursul anului trecut au fost încheiate, la nivel național, un număr de 563.501 de vânzări de imobile, ceea ce marchează o scădere de 10,2% comparativ cu anul anterior, când erau înregistrate 627.802 de asemenea contracte. Aceste date se afla în concordanță cu celelalte statistici din piața și confirmă tendința de diminuare a cererii de locuințe observată de Imobiliare.ro în marile orașe ale țării, scăderea anuală consemnată de acest din urmă indicator fiind de 11%. Important de menționat este că tendința de scădere a vânzărilor s-a manifestat, practic, doar în a doua parte a lui 2018, când a avut loc un declin de 23,7%; spre comparație, primul semestru a fost marcat de o creștere de 6,2% (datorată, în mare parte, volumului ridicat de tranzacții din luna ianuarie). Pe parcursul lui 2018, cele mai multe operațiuni de vânzare-cumpărare au fost înregistrate în București (83.066 de tranzacții), pe urmatoarele locuri în clasament situându-se județele Ilfov (cu 42.203 contracte), Timiș (34.575), Cluj (31.558 de achiziții), Brașov (26.995), Iași (23.801) și Constanța (22.191). De remarcat aici este faptul că județul Ilfov, care a reușit să surclaseze Timișul în trimestrul al treilea al anului trecut, își menține poziția a doua în clasament.

„Numărul vânzărilor de imobile încheiate pe parcursul lui 2018 a fost cu o zecime mai mic decât cel consemnat în 2017, scăderea având loc doar în a doua parte a anului.”

În intervalul octombrie-decembrie 2018, timpul necesar pentru vânzarea unui apartament în București s-a majorat, ajungând la o medie de 90 de zile (față de 80 de zile în cele trei luni anterioare). Aceasta evoluție este, însă, una cât se poate de normală, ea putând fi pusă pe seama ciclicității pieței imobiliare, în condițiile în care activitatea de tranzacționare se mai „relaxează” spre final de an, atât după apogeul atins în luna septembrie, cât și în contextual sărbătorilor.

Privind la evoluția acestui indicator din 2014 încoace, se poate remarca, de altfel, ca aceasta creștere este cât se poate de normală. Potrivit acestui „tipar”, trimestrul al doilea din an este cel mai prolific pentru tranzacționarea apartamentelor (și proprietăților rezidențiale în general), după care perioada de vânzare crește în trimestrul al treilea și, apoi, în cel de-al patrulea. Perioada în care locuințele se vând cel mai greu este, de regulă, primul trimestru al anului, punctul maxim al ultimilor patru ani fiind atins în T1 2017, când un apartament se vindea, în medie, în 105 zile.

De remarcat este, totuși, că în ultimii ani poate fi observată o tendință generală de majorare a timpului de vânzare pentru un apartament. Punctul minim din acest punct de vedere a fost atins în T4 2015, când un apartament avea nevoie de circa 51 de zile pentru a fi vândut. Aceasta evoluție poate fi explicată printr-o mai mare stabilitate a pieței, ca și printr-o „relaxare” a potențialilor cumpărători, care tind să-și aloce mai mult timp pentru găsirea locuinței potrivite.

În ultimele trei luni din 2018, marjele de negociere pentru apartamentele din marile orașe ale țării (indicator calculate ca diferența între ultimul preț solicitat de către proprietari și cel final, de vânzare) au consemnat evoluții diferite, atât comparativ cu cele trei luni anterioare, cât și cu perioada similară din 2017. Creșteri din ambele puncte de vedere au fost consemnate doar în Cluj-Napoca, unde marja de negociere se situează la cel mai mare nivel dintre centrele regionale analizate, anume la 3,7%. Acest fapt poate fi pus pe seama nivelului mai ridicat de preț din acest oraș, în consonanță cu tendința de diminuare a cererii (vădită și de temperarea ritmului de creștere a prețurilor).

La polul opus, o scădere trimestrială importantă a acestui indicator a avut loc în Brașov, unde disponibilitatea vânzătorilor de a lăsa la preț se situează la cel mai scăzut nivel, respectiv 1,1%. Spre comparație, în București și Constanța, marjele de negociere au fost vizibil mai stabile atât comparativ cu trimestrul anterior, cât și cu perioada similară a anului precedent. Astfel, vânzătorii din cel mai mare oraș al țării au lăsat la preț aproximativ 3,2% în ultimul patrar al anului trecut, în vreme ce, în orașul de la malul mării, marja de negociere s-a situat la circa 2,3%.

Proprietatea imobiliară de evaluat aflată în municipiul Sf.Gheorghe, str. Lăcrimioarei, bl.9, sc.C, ap.2, jud.Covasna, este localizată în zona mediană al municipiului. Proprietățile învecinate, sunt proprietăți de tip rezidențiale.



3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea imobiliară – Apartament cu 1 cameră, situată în municipiul Sf.Gheorghe, Str. Lăcrimioarei, bl.9, sc.C, ap.2, județul Covasna, apartament cu 1 cameră și dependințe, cu suprafața utilă de 28,45 mp, cota de participare la părțile de uz comun de 28,45 parte, înscrisă în CF nr.24311-C1-U33 al localității Sf.Gheorghe.

Evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății în data de **27.06.2019**.

Fișa tehnică al apartamentului cu 1 cameră este prezentată în continuare:

Structură	Cadre de beton armat
Planșee	Beton armat
Acoperiș	Terasă
Tâmplărie exterioară	Ferestre lemn, ușa de intrare lemn
Tâmplărie interioară	Uși din lemn
Utilități	Proprietatea beneficiaza de: apa, canalizare, electricitate.
Iluminat	Incandescent
Încălzire	Nu există
Pardoseli	Mozaic în hol, bucătărie și în baie. Parchet lamelar în cameră.
Finisaje interioare	Tencuieli și zugrăveli simple
Izolație exterioară	Nu
Instalație de climă	Nu
Alarmă	Nu
Etaj	P/4
Suprafață utilă	28,45 mp (conform CF)
Stare tehnică	Bună, grad de finisaj inferior.

3.4. STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Piața imobiliară nu este o piață eficientă și nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale locale, regionale și naționale. Numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă etc.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Pentru proprietățile imobiliare de tip rezidențial, în zona analizată cererea potențială se manifestă din partea familiilor care au ca scop achiziționarea unui apartament.

Creșterea valorii salariilor din ultimii ani nu este semnificativă, iar această tendință a afectat în mod negativ piața imobiliară, respectiv cererea. Cererea pentru proprietăți rezidențiale este scăzută, datorită potențialului de cumpărare scăzut în zonă.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pentru proprietățile imobiliare de tip rezidențial este relativ redusă.

Din aria de piață din care face parte proprietatea analizată au fost căutate oferte de vânzare (publicate pe site-urile specializate), s-au adunat datele și s-au ales cele care seamănă cel mai mult cu proprietatea analizată. Centralizatorul datelor arată astfel:

Compara-bila	Localizare	Su (mp)	Tip apartament	Etaj	Finisaj	Izolație	Comp non-imobiliare	Pret ofertă (EUR)
C1	str. Sporturilor	30	decom	4/4	superioare	nu	nu	20.000
C2	str. Luceafărului	24	decom	4/4	superioare	nu	nu	19.500
C3	str. 1 Decembrie 1918	28	decom	1/4	medii	nu	nu	17.900
C4	str. Oltului	29	decom	4/4	superioare	ns	nu	21.500
C5	str. Liliacului	ns	decom	4/4	medii	ns	nu	17.000
C6	str. Oltului	ns	ns	ns	ns	ns	ns	16.300
C7	str. 1 Decembrie 1918	ns	decom	P/4	superioare	da	nu	19.350
C8	str. Pescarilor	37,7	nedecom	1/4	superioare	nu	nu	19.600
C9	str.Fabricii	23	decom	P/4	superioare	nu	nu	18.450
C10	Bd.Gen.Grigore Bălan	ns	ns	4/4	superioare	nu	nu	16.500
C11	Bd.Gen.Grigore Bălan	20	semidecom	P/4	medii	da	nu	11.600

Din analiza datelor prezentate anterior, putem concluziona că pentru tipul de proprietate supus evaluării prețul variază între 11.600 euro și 21.500 euro, în funcție de caracteristicile prezentate.

Din analiza datelor putem concluziona că pentru tipul de proprietate supus evaluării prețul de închiriere cerut variază între 50 euro și 150 euro, în funcție de caracteristicile prezentate.

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare; acesta a suferit schimbări semnificative atât pe piața autohtonă cât și pe cea analizată prin prezenta.

În ultima perioadă, se observă o creștere a interesului pentru achiziționarea apartamentelor, dar nu neapărat a crescut numărul tranzacțiilor. În momentul de față, pe piața proprietății imobiliare similare cu cel analizat numărul tranzacțiilor este redusă. Nu avem cunoștință despre tranzacții de proprietăți similare în zonă.

Capitolul 4

ANALIZA DATELOR

4.1. ANALIZA ÎN CONCEPTUL C.M.B.U

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiza că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

“ Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.” (Paragraful 33 GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018).

Prudențial, se recomandă evaluarea proprietății la utilizarea actuală, rezidențială.

4.2. ABORDAREA PRIN PIATĂ

Abordarea prin metoda comparației presupune compararea proprietăților supuse evaluării cu alte proprietăți imobiliare, tranzacționate sau oferite recent spre vânzare, având caracteristici similare. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între proprietate subiect și comparabilă.

Evaluatorul a analizat vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustările totale brute ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Proprietățile comparabile sunt prezentate în **Anexa 2**.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Proprietate de evaluat	Proprietăți comparabile		
			C1	C2	C3
	Preț (euro)		20.000	19.500	17.900
	Tipul comparabilei:		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
3	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
4	Cheltuieli după cumpărare	nu	nu	nu	nu
5	Condițiile pieței	27.06.2019	27.03.2019	08.02.2019	12.04.2019
6	Localizare	str. Lăcrimioarei	str. Sporturilor	str. Luceafărului	str. 1 Decembrie 1918
7	Caracteristici fizice:				
	-tip apartament	decom	decom	decom	decom
	-număr camere	1	1	1	1
	-etaj/din	P/4	4/4	4/4	1/4
	-finisaje	inferioare	superioare	superioare	medii
	-încălzire/apă caldă	nu	CT proprie	CT proprie	CT proprie
	-instalații electrice	funcțională	funcțională	funcțională	funcțională
	-apă potabilă	contorizat	contorizat	contorizat	contorizat
	-gaz	nu	contorizat	contorizat	contorizat
	-instalații sanitare	funcțională	funcțională	funcțională	funcțională
	-izolație	nu	nu	nu	nu
	-acoperiș	terasă	terasă	terasă	terasă
	-arie utilă (mp)	28,45	30,00	24,00	28,00
8	Componente non-imobiliare	nu	nu	nu	nu

Grila de comparații este următoarea:

Nr crt	Element de comparație	Proprietate de evaluat	Proprietăți comparabile		
			C1	C2	C3
	Preț (euro)		20.000	19.500	17.900
	Tipul comparabilei:				
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
	Corecție unitară sau procentuală		-2,50%	-2,56%	-2,23%
	Corecție totală pentru		-500	-500	-400
	Preț corectat		19.500	19.000	17.500
1	Drept de proprietate				
	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție ptr drept de proprietate		0	0	0
	Preț corectat		19.500	19.000	17.500
2	Condiții de finanțare				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție ptr condiții de finanțare		0	0	0
	Preț corectat		19.500	19.000	17.500
3	Condiții de vânzare				

Raport de evaluare – APARTAMENT CU 1 CAMERĂ

	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție ptr condiții de vânzare		0	0	0
	Preț corectat		19.500	19.000	17.500
4	Cheltuieli imediat după cumpărare				
	Cheltuieli imediate	nu	nu	nu	nu
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție ptr cheltuieli imediate		0	0	0
	Preț corectat		19.500	19.000	17.500
5	Condițiile pieței				
	Condiții de piață	27.06.2019	27.03.2019	08.02.2019	12.04.2019
	Corecție unitară sau procentuală		0,00%	0,00%	0,00%
	Corecție totală ptr condiții de piață		0	0	0
	Preț corectat		19.500	19.000	17.500
6	Localizare				
	Localizare	str. Lăcrimioarei	str. Sporturilor	str. Luceafărului	str. 1 Decembrie 1918
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală ptr localizare		0,00	0,00	0,00
	Preț corectat		19.500	19.000	17.500
7	Caracteristici fizice				
	Tip apartament	decom	decom	decom	decom
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală ptr tip apartament		0	0	0
	Preț corectat		19.500	19.000	17.500
	Etaj/din	P/4	4/4	4/4	1/4
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	-2%
	Corecție totală ptr etaj		0	0	-350
	Preț corectat		19.500	19.000	17.150
	Finisaj	inferioare	superioare	superioare	medii
	Corecție unitară sau procentuală		-15%	-16%	-6%
	Corecție totală ptr finisaj		-3.000	-3.000	-1.000
	Preț corectat		16.500	16.000	16.150
	Încălzire/apă caldă	nu	CT proprie	CT proprie	CT proprie
	Corecție unitară sau procentuală		-5%	-5%	-5%
	Corecție ptr încălzire/apă caldă		-750	-750	-750
	Preț corectat		15.750	15.250	15.400
	Izolație exterioară	nu	nu	nu	nu
	Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
	Corecție totală ptr izolație		0	0	0
	Preț corectat		15.750	15.250	15.400
	Arie utilă (mp)	28,45	30,00	24,00	28,00
	Corecție unitară		0%	0%	0%
	Corecție totală ptr arie utilă		0	0	0
	Preț corectat		15.750	15.250	15.400
8	Componente non-imobiliare	fără	fără	fără	fără
	Corecție unitară		0%	0%	0%
	Corecție ptr componentă non-imo		0	0	0

Preț corectat		15.750	15.250	15.400
Corecție totală netă		-4.250	-4.250	-2.500
Corecție totală netă (%)		-21,25%	-21,79%	-13,97%
Corecție totală brută		4.250	4.250	2.500
Corecție totală brută (%)		21,25%	21,79%	13,97%

Corecțiile s-au luat în considerare astfel:

- Tranzacție – au fost necesare ajustări la toate comparabilele deoarece acestea reprezintă oferte de pe piață și conform studiului efectuat pe piața specifică marja de negociere este între 2%-3%. Această ajustare nu se ia în considerare la calculul ajustărilor nete și brute.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: nu au fost necesare ajustări;
- Caracteristici fizice :
 - Tipul apartamentului - nu au fost necesare ajustări;
 - Etaj – s-a ajustat comparabila 3 cu -2%, deoarece se află în poziție calitativă superioară față de cel al obiectului prezentei raport de evaluare;
 - Finisaje – ajustarea de -3.000 euro a fost aplicată comparabilelor 1 și 2, acestea având finisaje superioare în comparație cu finisajele inferioare al obiectului prezentei raport de evaluare. Quantumul ajustării s-a estimat prin calcule efectuate folosind abordarea prin metoda costurilor, aplicând metoda "costurilor segregate", abordare prezentată în lucrarea d-lui Corneliu Șchiopu: Metoda costurilor segregate, Editura Iroval București, 2011. Folosind costurile unitare ale elementelor identificate, costurile unitare sunt prezentate în tabelul de mai jos. Costurile unitare sunt cu valoarea TVA – ului inclus în cost, respectiv costul materialului, costul manoperei, costurile transportului și al utilajelor respectiv cheltuielile indirecte. Totodată în tabelul de mai jos costurile unitare ale elementelor identificate au fost înmulțite cu coeficienți de corecție care se referă la rapoarte de schimb lei/euro care reprezintă ca bază de întocmire al lucrării de mai sus amintite și raportul de schimb la care a fost întocmit prezentul raport de evaluare. Acest coeficienți de corecție este 1,1034.

Denumire element	Simbol	U/M	Cantitate	Cost unitar	Total cost (EUR)	Coeficient corecție	Cost total corectat (EUR)
Ferestre PVC cu geam termopan	TP/FPVCLOSB	mp	3,50	151,80	531,30	1,1034	586,24
Zugrăveli acrilice	A/ACRILIC	mp	70,00	7,70	539,00	1,1034	594,73
Pardoseală gresie ceramică	P/P15	mp	15,00	25,70	385,50	1,1034	425,36
Uși metalice ornament la intrare	TP/UMORIN	buc	1,00	272,00	272,00	1,1034	300,12
Uși interioare din lemn de rășinoase	TP/TABLICAP	mp	4,80	219,30	1.052,64	1,1034	1.161,48
					2.780,44		3.067,94

- ajustarea de -1.000 euro a fost aplicată comparabilei 3, aceasta având finisaje medii în comparație cu finisajele medii al obiectului prezentei raport de evaluare. Quantumul ajustării s-a estimat prin calcule efectuate folosind abordarea prin metoda costurilor, aplicând metoda "costurilor segregate", abordare prezentată în lucrarea d-lui Corneliu Șchiopu: Metoda costurilor segregate, Editura Iroval

București, 2011. Folosind costurile unitare ale elementelor identificate, costurile unitare sunt prezentate în tabelul de mai jos. Costurile unitare sunt cu valoarea TVA – ului inclus în cost, respectiv costul materialului, costul manoperei, costurile transportului și al utilajelor respectiv cheltuielile indirecte. Totodată în tabelul de mai jos costurile unitare ale elementelor identificate au fost înmulțite cu coeficienți de corecție care se referă la rapoarte de schimb lei/euro care reprezintă ca bază de întocmire al lucrării de mai sus amintite și raportul de schimb la care a fost întocmit prezentul raport de evaluare. Acest coeficienți de corecție este 1,1034.

Denumire element	Simbol	U/M	Cantitate	Cost unitar	Total cost (EUR)	Coeficient corecție	Cost total corectat (EUR)
Ferestre PVC cu geam termopan	TP/FPVCLOSB	mp	3,50	151,80	531,30	1,1034	586,24
Pardoseală gresie ceramică	P/P15	mp	15,00	25,70	385,50	1,1034	425,36
					916,80		1.011,60

- Încălzire/apă caldă – s-a ajustat comparabilele cu -750 euro, respective 5%, deoarece comparabilele sunt garsoniere dotate cu centrală termică proprie, în comparație cu lipsa instalației de încălzire al obiectului prezentului raport de evaluare. Cuantumul ajustării s-a estimat pe calculele efectuate folosind abordarea prin metoda costurilor, aplicând metoda "costurilor de reconstrucție –costuri de înlocuire", abordare prezentată în lucrarea d-lui Corneliu Șchiopu: Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale, Editura Iroval Odorheiu Secuiesc – Cercetări în evaluare SRL, 2010.
- Izolație exterioară – nu au fost necesare ajustări;
- Aria utilă – nu au fost necesare ajustări;
- Componentă non-imobiliare – nu au fost necesare ajustări;

Valoarea asimilată pentru construcția aferentă proprietății imobiliare supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a comparabilei 3, deoarece comparabilei 3 i-au fost aduse cele mai mici ajustări brute având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este:

Opinie valoare apartament	15.400	euro	72.724,96	lei
Valoare unitară apartament	541	euro/mp	4,7224	raport lei/euro

În consecință, în urma celor prezentate mai sus opinia evaluatorului este că **valoarea de piață a proprietății imobiliare – Apartament cu 1 cameră**, obținută prin metoda comparației pe perechi de date este de:

72.700 RON echivalent cu **15.400 EUR**

4.4. ABORDAREA PRIN VENIT

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare.

Evaluatorul a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut efectiv (MVBe), aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

- A. estimarea venitului brut efectiv pentru proprietatea subiect **VBe;**
- B. estimarea MVBe, din datele de piață deținute **MVBe;**
- C. multiplicarea Venitului Brut efectiv cu MVBe **(VBe x MVBe);**

Valoarea, ca formulă de calcul : **$V_{mvbe} = VBe \times MVBe$**

Astfel:

A. Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate chiriile variază între 50 și 150 EUR. S-au ales chiriile de 120 euro/lună pentru comparabile în funcție de caracteristici prezentate.

B. Având în vedere nivelul chiriilor pentru proprietăți cu suprafață utilă asemănătoare respectiv luând în calcul zona și finisajele existente ale proprietății analizate, chiria selectată este de 100 euro/lună și se consideră un grad de ocupare de 100%. **Chiriile estimate sunt de tip triplu net**, adică toate cheltuielile sunt suportate de către chiriaș (impozitele, utilitățile și reparațiile sau cheltuielile aferente spațiilor comune și alte cheltuieli cerute pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate). Acestea pot fi plătite către proprietar, dar sunt refacturate chiriașilor sau sunt suportate de chiriaș.

C. Multiplicatorul venitului brut efectiv a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

Specificație	C1	C2	C3
Preț (euro)	19.500	19.000	17.500
Chiria brută lunară (VBP lunar)	120	120	120
Multiplicatorul venitului brut efectiv lunar	162,50	158,33	145,83
Multiplicator selectat	155,56		

Valoarea adoptată pentru multiplicatorul chiriei brute pentru obiectul prezentei raport de evaluare se consideră a fi cea mai justă media aritmetică al celor 3 (trei) multiplicatori ai venitului brut efectiv lunar stabilit, adică 155,56.

Prin aplicarea formulei de calcul se estimează valoarea proprietății:

Nr crt	Denumire	Au (mp)	Chirie potențială Euro/mp	Multiplicator MVBe lunar	Valoare estimată (EUR)	Valoarea unitară (EUR/mp)
1	Apartment cu 1 cameră	28,45	100	155,56	15.556	547
2	Costuri de conversie/reparații investiții de adecvare				0	
3	Valoarea capitalizată a proprietății în starea de la data evaluării				15.556	547

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:

Opinie valoare apartament	15.556	euro	73.459,56	Ron
Valoare unitară apartament	547	euro/mp	4,7224	Curs valutar

În consecință, în urma celor prezentate mai sus opinia evaluatorului este că **valoarea de piață al proprietății imobiliare – Apartament cu 1 cameră**, obținută prin abordarea prin venit este de:

73.500 RON echivalent cu 15.600 EUR

NOTĂ: Valoarea de mai sus este **fără TVA**

4.5. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare – Apartament cu 1 cameră, situată în municipiul Sf.Gheorghe, Str. Lăcrimioarei, bl.9, sc.C, ap.2, județul Covasna, s-a realizat aplicând două abordări principale, fiind fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatele abordărilor au fost:

- ☐ Abordarea prin piață: VPROPRIETATE = 15.400 EURO ≈ 72.700 RON;
- ☐ Abordarea prin venit: VPROPRIETATE = 15.600 EURO ≈ 73.500 RON;

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează ca valoarea proprietății imobiliare supuse evaluării este estimată conform abordării prin piață.

ASTFEL, VALOAREA ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE VALABILĂ LA DATA EVALUĂRII ESTE DE:

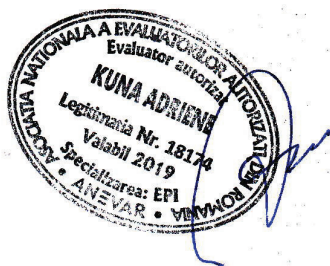
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	72.700 RON echivalent 15.400 EUR
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. VALOAREA ESTE VALABILĂ ÎN CONDIȚIILE PREZENTATE ÎN ACEST RAPORT	

- Cursul BNR utilizat la calcule este de 4,7224 RON/EURO din data de 27 iunie 2019.
- Valorile estimate nu sunt afectate de TVA (asimilabil fără TVA).

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conform cu standardele de evaluare a bunurilor;
- Datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la lichidatorul judiciar al proprietarului, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

KUNA ADRIENE
evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR,
legitimația nr. 18174



Capitolul 5

ANEXE

- Anexa 1 Extras de Carte Funciară nr.24311-C1-U33
- Anexa 2 Comparabile – oferte garsoniere
- Anexa 3 Comparabile – oferte închirieri
- Anexa 4 Fotografii



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24311-C1-U33 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	21365
Ziua	21
Luna	06
Anul	2019

Cod verificare



100070859797

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 7312

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Lacramioarei, Bl. 9, Sc. C, Ap. II, Jud. Covasna

Părți comune: terenul aferent construit in 388 m.p. inclusiv trotuarul de garda, structura de rezistență, casa scării, subsolul tehnic coloanele principale ale instalațiilor, uscatoria, plansele între nivele, fundațiile, curtea interioară și intrarea în subsolul tehnic

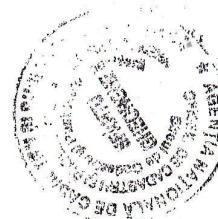
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1788/1/II C, 1787/1/II C, 1673/1/2/1/II C	-	28,45	10/388	-	Apartamentul nr. II C cu 1 camera și dependințe, cu cota de participare la părțile de uz comun de 10/388 parte, evidențiat în cf colectiv pe hartie nr. 7312 Sf. Gheorghe

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
906 / 21/02/1994			
Act nr. documentație cadastrală, din 21/02/1994 emis de -;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE,, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1		A1
1) REGIA AUTONOMA DE GOSPODARIE COMUNALA SI LOCATIVA SF.GHEORGHE			

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24311 Sfântu Gheorghe

Nr. cerere	21365
Ziua	21
Luna	06
Anul	2019



Cod verificare
100070859797

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7312

Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Lacramioarei Nr. 2, Jud. Covasna, Blocul nr. 9

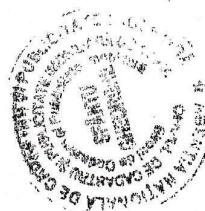
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1788/1, 1787/1, 1673/1/2/1	388	Construcția C1 înscrisă în CF 24311-C1; curte

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
906 / 21/02/1994		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Expropriere, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7312)	A1
B2	drept de administrare operativa 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE OBSERVATII: (provenita din conversia CF 7312)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Sfântu Gheorghe, Str Lacramioarei, Bl. 9, Sc. C, Ap. II, Jud. Covasna
Părți comune: terenul aferent construit in 388 m.p. inclusiv trotuarul de garda, structura de rezistenta, casa scarii, subsolul tehnic coloanele principale ale instalatiilor, uscatoria, plansele intre nivele, fundatiile, curtea interioara si intrarea in subsolul tehnic

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1788/1/II C, 1787/1/II C, 1673/1/2/1/II C	-	28,45	10/388	-	Apartamentul nr. II C cu 1 camera si dependinte, cu cota de participare la partile de uz comun de 10/388 parte, evidentiat in cf colectiv pe hartie nr. 7312 Sf.Gheorghe

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 25 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.2651/21-06-2019 in suma de 25, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,
24-06-2019

Data eliberării,

25 IUN. 2019

Asistent Registrator,
MARIANA CORNELIA PAIC
Public Mariana-Cornelia
Asistent - registator
(parafa și semnătura)

Referent,

~~Referent~~
~~Referent~~
(parafa și semnătura)



Comparabila 1

<http://www.ehirdetes.ro/garzonlakas-elado-12367.html>

Garzonlakas elado

Sepsiszentgyorgyon a Sport utcaban 1 osztalyu felujitott garzonlakas elado 4 emeleten.
Feltöltve 2019-03-27, hirdetés azonosító 12367, megtekintve 483 alkalommal.

92.000 ron ~ 20.000 €

~ 6.133.334 forint ~ 23.590 \$



0749820158

Hirdető **Bogyo Vilmos**

Informații suplimentare: suprafața utilă 30 mp, decomandat, CT proprie, renovată.

Comparabila 2

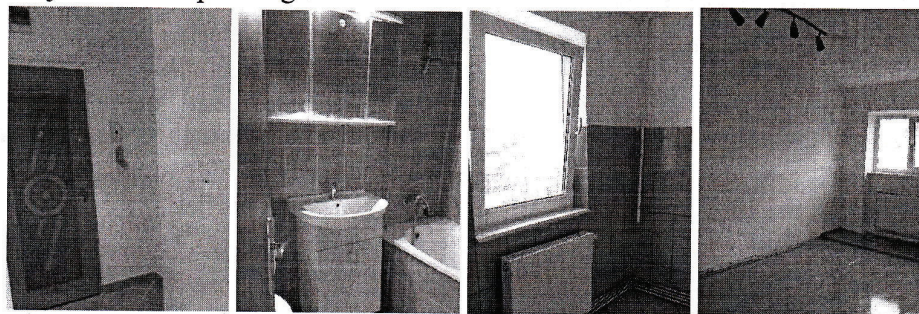
<https://www.olx.ro/oferta/vand-garsoniera-str-luceafarului-in-spate-la-fostul-romtelecom-IDbvJ3L.html>

Vand garsoniera str.luceafărului in spate la fostul Romtelecom

Sfantu Gheorghe, judet Covasna Adaugat de pe telefon La 07:01, 8 februarie 2019, Numar anunt: 170339405

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Compartimentare	<u>Circular</u>
Suprafata utila	24 m²	Etaj	<u>4</u>

Etaj 4 din 4 acoperis tigla



19 500 €

Handwritten signature

Comparabila 3

<http://www.ehirdetes.ro/elado-garzonlakas-10240.html>

elado garzonlakas

Sepsiszentgyörgyön az 1918 dec.1.sugárutra néző, első emeleti garzonlakás eladó.Termopan ablakok, saját futesi kazán, nyitott terasz, azonnal beköltözhető.

Feltöltve 2019-04-12, hirdetés azonosító 10240, megtekintve 1335 alkalommal.

82.325 ron ~ 17.897 €
~ 5.488.334 forint ~ 21.109 \$



0040745630022

Hirdető

Simon Béla

Informații suplimentare: suprafața utilă 28 mp, decomandat, et.1 din 4, CT proprie, parțial renovată.

Comparabila 4

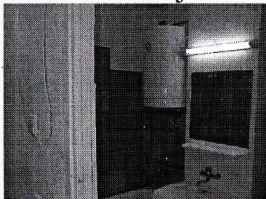
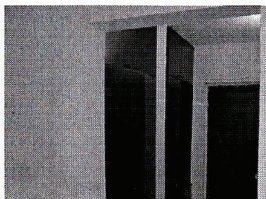
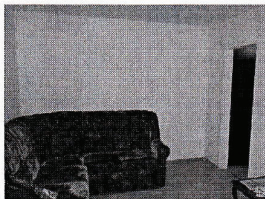
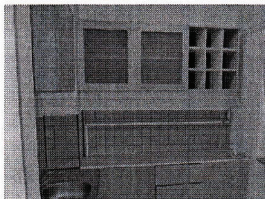
<https://www.olx.ro/oferta/garsoniera-de-vanzare-in-sfantu-gheorghe-jud-covasna-IDckEj8.html#d16eaeab09>

Garsoniera de vanzare in sfantu GHEORGHE jud covasna

Sfantu Gheorghe, judet Covasna *Adaugat de pe telefon La 21:31, 20 aprilie 2019, Numar anunt: 182237538*

Oferit de	Proprietar	Compartimentare	Decomandat
Suprafata utila	29 m²	An constructie	1990 – 2000
Etaj	4		

Garsoniera de vanzare in sfantu GHEORGHE str oltului nr 41 bloc 28 scara h etaj 4.



21 500 €Negociabil

Comparabila 5

<http://www.ehirdetes.ro/első-osztályu-garzon-elado-11996.html>

első osztályu garzon elado

Hirdetés leírás

orgona setanyban a 4 emeleti felig fel ujitott garzon elado.Érdeklodni lehet 16 ora utan a0752794388 szamon

Feltöltve 2019-04-07, hirdetés azonosító 11996, megtekintve 577 alkalommal.

78.200 ron ~ 17.000 €
~ 5.213.334 forint ~ 20.052 \$



0752794388

Hirdető

GIZELLA

Comparabila 6

<http://www.ehirdetes.ro/elado-garzonlakas-az-olt-utcaban-12041.html>

Elado garzonlakas az Olt utcaban

Hirdetés leírás

Eladó Sepsiszentgyorgyon az Olt utcaban garzonlskas.Érdeklodni a 0730 488 722-es mobil szamon.

Feltöltve 2019-03-11, hirdetés azonosító 12041, megtekintve 852 alkalommal.

75.000 ron ~ 16.305 €
~ 5.000.000 forint ~ 19.231 \$



0730488722

Hirdető

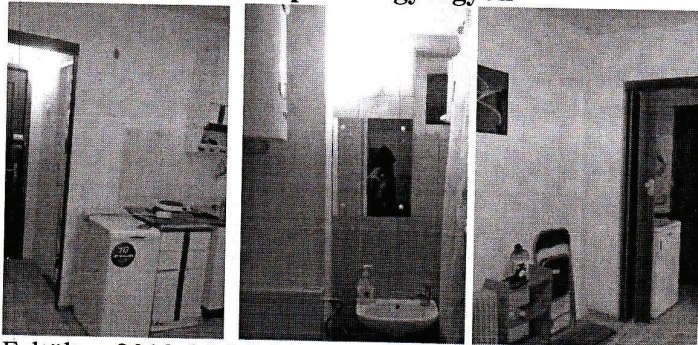
Domokos Julianna

Ar

Comparabila 1

<http://www.ehirdetes.ro/garzonlakas-kiado-sepsiszentgyorgyon-1908.html>

Garzonlakas kiado Sepsiszentgyorgyon



Feltöltve 2018-06-25, hirdetés azonosító 1908, megtekintve 14426 alkalommal.

250 ron ~ 55 €

~ 16.667 forint ~ 65 \$



0741908965

Kovácsna, Sepsiszentgyorgy

Térkép

Hirdető

Horvath Marta

Állapot

Használt

Hirdetés leírás

Sepsiszentgyorgyon harmadosztalyu, teljesen berendezett garzonlakas megbizhato, egyedulallo személynek kiado (250 ron / honap) Erdeklodni 15-20 oraig, tel. 0741908965

Comparabila 2

<http://www.ehirdetes.ro/garzon-lakas-kiado-sepsiszentgyorgyon-2827.html>

garzon lakas kiado Sepsiszentgyorgyon

Hirdetés leírás

Felujitott garzon lakas kiado Sepsiszentgyorgyon, fali es padlo csempe , hajopadlo, saját uj hokozpont, felig butorozott. Ara 100 euro\ho

Feltöltve 2018-06-19, hirdetés azonosító 2827, megtekintve 1736 alkalommal.

450 ron ~ 98 €
~ 30.000 forint ~ 116 \$



0758766071

Hirdető

Zita

Comparabila 3

<http://www.ehirdetes.ro/kiado-garzon-15245.html>

**Kiadó garzon
Hirdetés leírás**

Kiadó teljesen beépített garzon egyedülálló hölgynek .Sepsiszentgyörgy , Új negyed ,
földszint

Feltöltve 2019-04-03, hirdetés azonosító 15245, megtekintve 147 alkalommal.

690 ron ~ 150 €
~ 46.000 forint ~ 177 \$



0741139740

Hirdető

Borbáth Anna

Comparabila 4

<http://elado.ro/aproghirdetesek/7-/343257-.html>

**Kiadó garzon lakás jövő utca 5 blok
300 Lej**

Hirdetés leírása

Kiadó garzo a jövő utca 5 blok 3 emelet vas ajtó Termopan ablak laminált parket

Ár: 300 Lej

Kapcsolat

Liviu 0757914765

Kovácsna megye Sepsiszentgyörgy

Hirdetés feladva: 2018 Okt. 1.

Comparabila 5

Kiadó lakások Szt. Györgyön

+ Csatlakozás a csoporthoz

Továbbiak

Csatlakozz a csoport

Gál Melinda
Február 27.

Kiadó bútorozott garzonlakás az állomáson
150 €
Sfântu Gheorghe

Érdeklődni Leventétől a 0744304085 -ös telefonszámon



Comparabila 6

Kiadó lakások Szt. Györgyön

+ Csatlakozás a csoporthoz

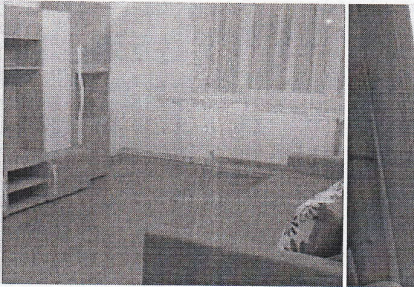
Továbbiak

Csatlakozz a csoport

Zsidó Győző
Június 18., 12:17

Garzonlakás
INGYENES
Sepsiszentgyörgy

Kiadó első osztályú, második emeleti garzonlakás utcában (Luceafarului), Július 1-től.
Érdeklődni a 0721600704-es telefonszámon lehet



Kiadó lakások Szt. Györgyön

+ Csatlakozás a csoporthoz

Továbbiak

Csatlakozz a csoport

Tetszik 1 hete

Katalin Es Dezso Kovacs De ez már nem mondta
Tetszik 1 hete

Erzsebet Szabi Érdekel.
Tetszik 1 hete

Stefan Manole Sunt interesat de oferta c
Tetszik A fordítás megjelenítése 6 napja

Erzsebet Szabi Mennyibe kerül?
Tetszik 5 napja

Zsidó Győző 150 €

Am

450 ron ~ 98 €
~ 30.000 forint ~ 116 \$



0758766071

Hirdető

Zita

Comparabila 3

<http://www.ehirdetes.ro/kiado-garzon-15245.html>

**Kiadó garzon
Hirdetés leírás**

Kiadó teljesen beépített garzon egyedülálló hölgynek .Sepsiszentgyörgy , Új negyed ,
földszint

Feltöltve 2019-04-03, hirdetés azonosító 15245, megtekintve 147 alkalommal.

690 ron ~ 150 €
~ 46.000 forint ~ 177 \$



0741139740

Hirdető

Borbáth Anna

Comparabila 4

<http://elado.ro/aproghirdetesek/7-/343257-.html>

**Kiadó garzon lakás jövő utca 5 blok
300 Lej**

Hirdetés leírása

Kiadó garzo a jövő utca 5 blok 3 emelet vas ajtó Termopan ablak laminált parket

Ár: 300 Lej

Kapcsolat

Liviu 0757914765

Kovácsna megye Sepsiszentgyörgy

Hirdetés feladva: 2018 Okt. 1.

Comparabila 7

<https://www.olx.ro/oferta/garzoniera-de-inchiriat-IDcoSpT.html#2cd933aeca>

Garzoniera de inchiriat

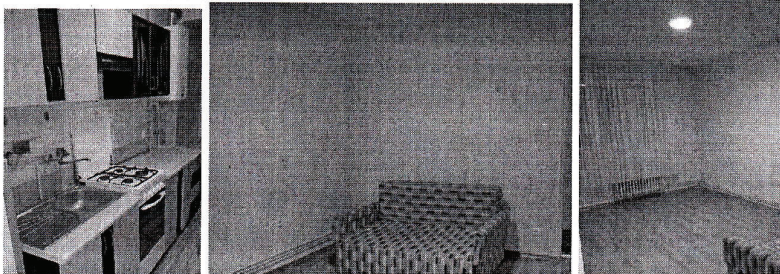
Sfantu Gheorghe, judet Covasna *Adaugat La 08:13, 24 iunie 2019, Numar anunt: 183245085*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Proprietar** **Suprafata utila** **29 m²**

Etaj **4**

Ofer spre inchiriere garzoniera confort I, semimobilat in cartierul Lenin pe termen lung. Pentru mai multe informatii puteti sa ma sunati zilnic dupa ora 17.



650 lei
0746 480 231 **Proprietar**

Comparabila 8

<https://www.olx.ro/oferta/ofere-spre-inchiriere-garsoniera-IDbNe9u.html#2cd933aeca>

Ofer spre inchiriere garsoniera

Sfantu Gheorghe, judet Covasna *Adaugat La 10:10, 26 iunie 2019, Numar anunt: 174272172*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Proprietar** **Compartimentare** **Decomandat**

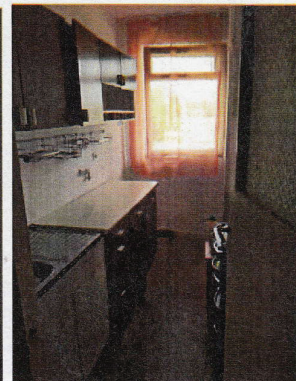
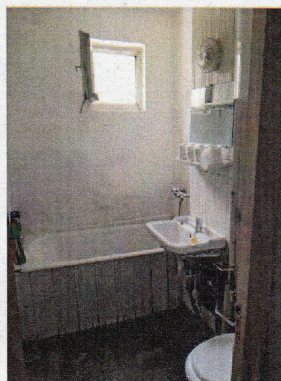
Suprafata utila **24 m²** **An constructie** **1977 – 1990**

Etaj **3**

Inchiriere pe termen lung in Sf. Ghe. Detalii la telefon, respectiv la fata locului

400 lei
0766 249 959 **Sorin**

FOTOGRAFII



Am